

**Op een prachtige woonlocatie in stadsdeel Stratum (De Goudkust) ligt dit charmante, uitgebouwde jaren ' 30 herenhuis met voor- en achtertuin.**



**Ligging : Melati van Javalaan 17, Eindhoven.**

**Aanvaarding : in overleg**

**Perceel : 305 m<sup>2</sup> groot.  
(kad. Gem. Stratum, sectie C, nr. 568).**

**Vraagprijs : € 885.000,- k.k.**

## KENMERKEN

<b>Vraagprijs</b>	: € 885.000,- k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Hoekwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 7 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 615 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 305 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 171 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1938
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, in bosrijke omgeving
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin, zonneterras 117 m <sup>2</sup> (1.800 bij 650 )
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas, Voorzetramen

## LOCATIE





MAKELAARS

040-222 37 77

## Globale Toelichting

Op een prachtige woonlocatie in stadsdeel Stratum (De Goudkust) , met om de hoek de Gennepark , ligt dit charmante, uitgebouwde jaren '30 herenhuis met definitief energielabel A. De woning wordt gekenmerkt door een zeer prettige lichtinval door de vele raampartijen, beschikt over 5, mogelijk 6 slaapkamers en voor- en achtertuin met achterom en berging.

### Algemeen:

#### BEGANE GROND:

Sfeervolle voortuin met groenborders met o.a fruitbomen en een betegeld pad naar de voordeur.

Ruime entree met tegelvloer.

Garderobe, praktische verdiepte kelderkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Separate betegelde toiletruimte met closet en fonteintje.

Royale fraaie woonkamer in L-opstelling met aan de voorzijde het zitgedeelte en studiehoek en aan de uitgebouwde achterzijde het eetgedeelte met openslaande deuren naar de achtertuin.

In de woonkamer is een airco/warmtepomp installatie aangebracht.

Open keuken in L-opstelling met meer dan voldoende opbergruimte. De keukeninrichting bestaat uit een dubbele spoelbak, oven/magnetron, vaatwasser, 5-pits inductie kookplaat en afzuigkap.

#### EERSTE VERDIEPING:

Overloop met airco/warmtepomp installatie aangebracht..

Geheel gemoderniseerde en betegelde badkamer voorzien van vloerverwarming. Uitgevoerd met hoekligbad en douchevoorziening. Vaste wastafel met bijpassend badkamermeubel en een wandcloset.

Ouderslaapkamer, gelegen aan de achterzijde voorzien van ruime inbouwkast.

Toegang tot groot dakterras.

Slaapkamer 2 eveneens voorzien van ruime inbouwkast.

Slaapkamer 3 is ideaal te gebruiken als baby/kinder/studeerkamer.

#### TWEDE VERDIEPING:

Via vaste trap te bereiken overloop met eveneens een airco/warmtepomp installatie. Separate wasruimte voorzien van praktisch "velux" dakvenster. alsmede grote bergruimte.

Slaapkamer 4 en 5 zijn tot een grote slaapkamer getransformeerd, maar ook eenvoudig weer te splitsen.

Slaapkamer 6 is een ideale kinderkamer gelegen aan de straatzijde met de nodige ingebouwde bergruimte.

Ruime inloopkast.

Aparte berging met dakvenster en vaste trap naar zolder/studeer/werkhoek.

**DERDE VERDIEPING:**

Onder de kapschuimte bevindt zich een ruime zolderberging.  
Door het aanbrengen van een extra "velux" dakvenster is er meer dan voldoende lichtinval en zodoende ontstaat er een prettige werkplek.  
Hier bevindt zich de HR. CW5 combiketel (2020) en de omvormer van de zonnepanelen

**BUITEN:**

Privacy biedende prachtige 'groene' achtertuin gelegen op het oosten met volwassen beplanting, gazon en borders. en achterom. Gezellig zonneterras en achter in de tuin is een ruime berging gesitueerd.  
Pergola met klimplaten en een poort naar de achterom.  
Parallel aan de achtertuin bevindt zich een van de tuin afgescheiden looppad waar het recht van overpad op rust.

**ALGEMEEN:**

- \* Bouwjaar 1938 en uitgebouwd in 1941;
  - \* Woonoppervlak: 171 m<sup>2</sup>;
  - \* Inhoud: 615 m<sup>3</sup>;
  - \* Perceel: 305 m<sup>2</sup>;
  - \* Definitief energielabel A;
  - \* Dakisolatie en nieuwe dakpannen in 2018 aangebracht;
  - \* Voorzien van 25 zonnepanelen;
  - \* WTW ventilatie in de woonkamer
  - \* Airco/warmtepomp op de begane grond, eerste en tweede verdieping;
  - \* Vernieuwde groepenkast en elektrische installatie;
  - \* Maar liefst 5/6 slaapkamers;
  - \* Op loopafstand van de Genneper Parken en op fietsafstand van High Tech Campus;
  - \* Nabij vele voorzieningen als sportaccommodaties, winkels, scholen openbaar vervoer en uitvalswegen;
- \* Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen de afgesproken termijn na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een waarborgsom (10 % van de koopsom) te storten bij de notaris. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen bij een Nederlandse bankinstelling ter grootte van dit bedrag;
- \* De woning is zorgvuldig professioneel ingemeten. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

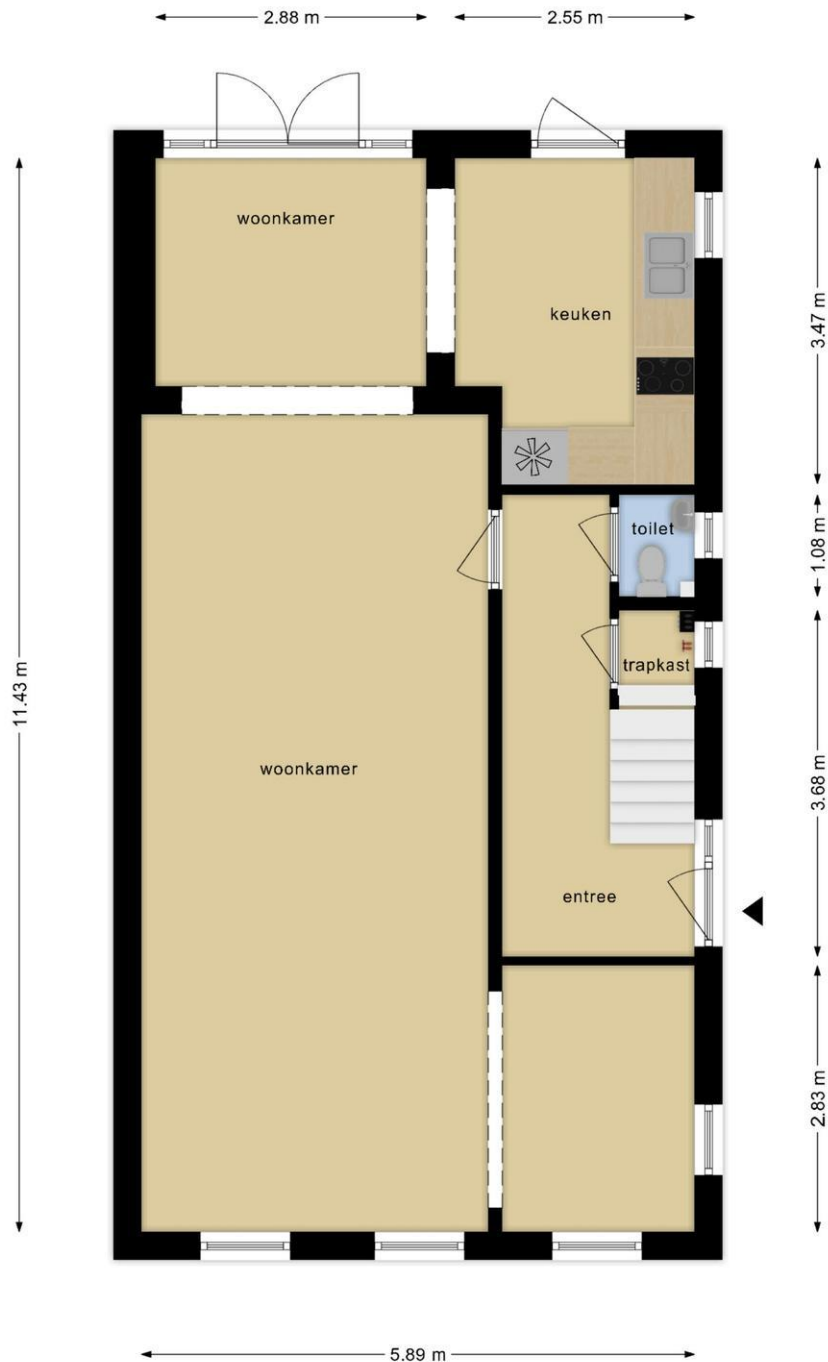


## MAKELAARS

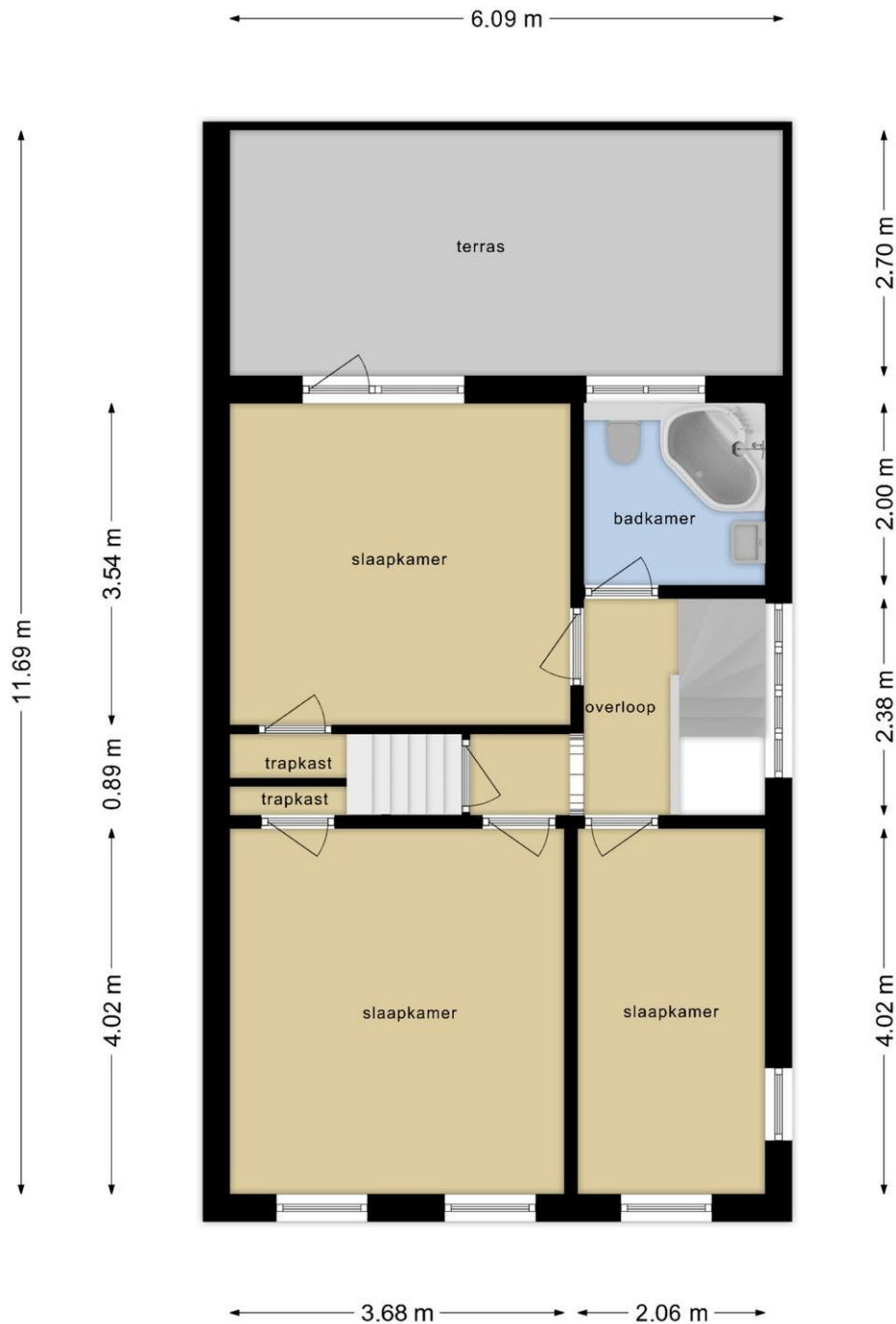
040-222 37 77

\* Verkoopprocedure: Voor informatie over deze woning kunt u contact opnemen met van Engelen de Wilde Makelaars. Na mondelinge overeenstemming wordt er door partijen een koopovereenkomst getekend. In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietigheid.

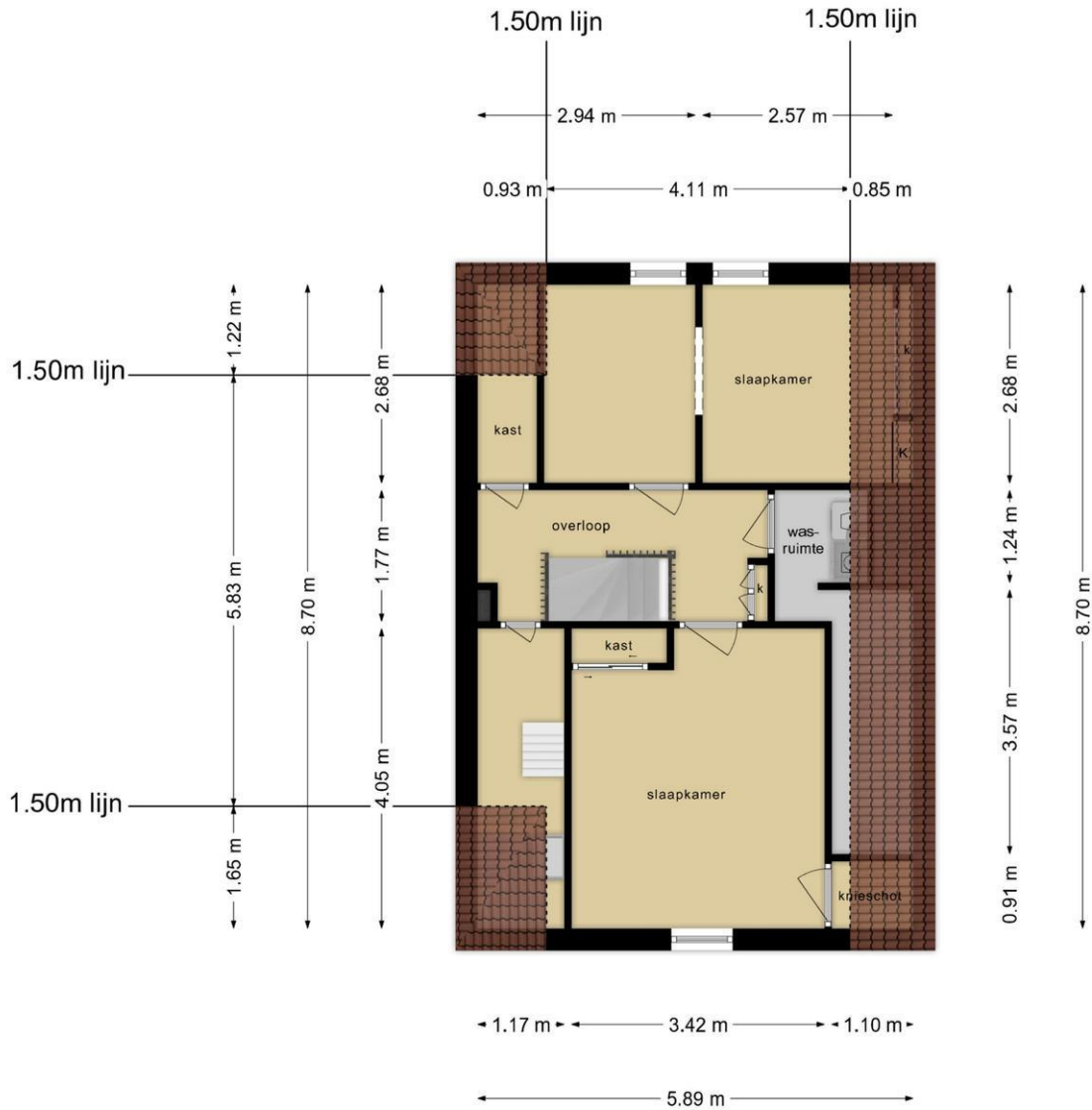
\* Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor <sup>woonkamer</sup>indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

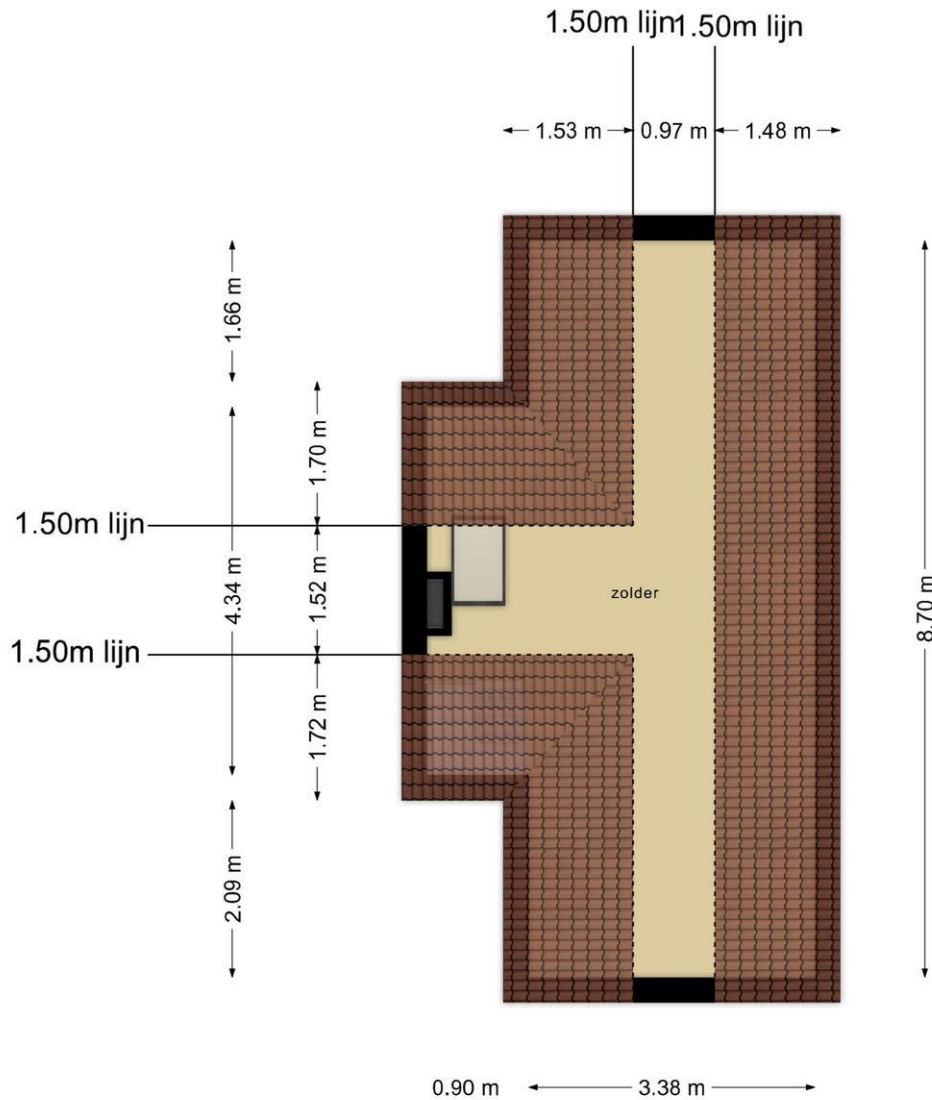


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

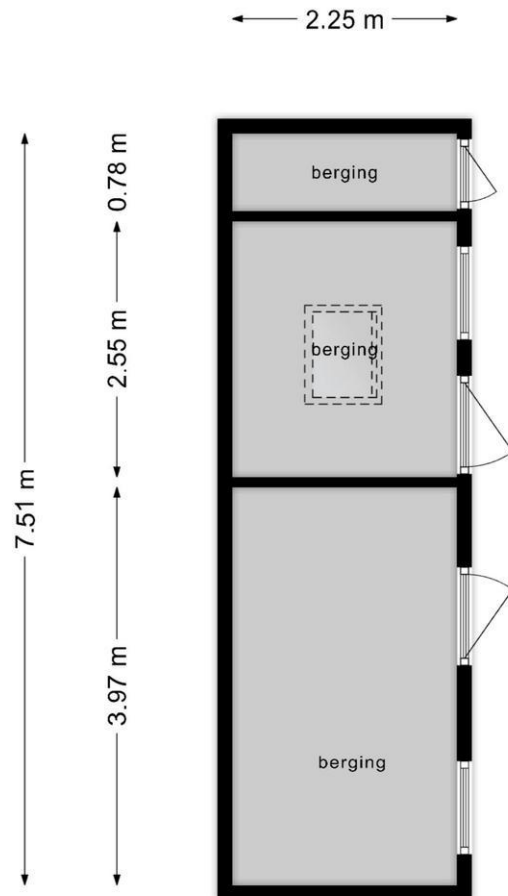


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



